

Mairie du Grand Serre
Le bourg
26530 LE GRAND SERRE
Tel : 04 75 68 83 71
Fax : 04 75 68 85 96

P.L.U. LE GRAND SERRE

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Délibérations	Modifications	
Prescription :	Date	Objet
Arrêt du projet :
Approbation :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : SECTEUR DES FORGES



OBJECTIFS

L'aménagement d'une nouvelle zone d'activités sur le secteur des Forges est d'abord d'ordre économique puisqu'il permet d'étayer l'offre artisanale et industrielle du territoire (commune et future intercommunalité).

La localisation de la zone d'activités AUI répond à l'objectif de renforcer le pôle économique des Forges, où se situe déjà l'entreprise des Moulinages de la Galaure. Ce pôle économique sera renforcé à la fois par la zone AUI (objet de l'orientation d'aménagement) et la zone UI qui constituera une nouvelle zone d'activités communale (située plus à l'est).

La proximité de la future zone d'activités avec l'habitat préexistant (quelques maisons individuelles présentes) constitue un enjeu important d'intégration urbaine et paysagère.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Intégrer la zone d'activités dans son environnement**
 - Créer une frange boisée de 10 mètres de large minimum sur la frange nord et est de la zone AUI de manière à limiter au maximum la proximité visuelle entre les activités nouvellement implantées et les habitations existantes. Cette frange rejoindra la partie boisée (à préserver intégralement) de la zone AUI située au sud de la parcelle.
 - Traiter la transition entre la zone AUI et la zone UI des Moulinages de la Galaure en paysageant la frange ouest de la zone AUI.
- **Hiérarchiser les accès**
 - L'accès à la zone d'activités s'effectuera depuis la D51, reliée à la voie communale des Becheyres. Le carrefour entre la départementale et la voie communale pourra être aménagé selon les besoins induits par l'usage de la zone d'activités (importance et typologie du trafic, gabarit des véhicules se rendant sur la zone d'activités, etc.).
 - La zone AUI sera desservie depuis la voie publique communale par une voie interne orientée nord-sud. Le gabarit de la voie et ses autres caractéristiques (longueur, etc.) seront précisés en fonction de la typologie des activités présentes.
 - Si la zone est découpée en plusieurs lots (dont la taille est modulable en fonction des besoins), ceux-ci seront organisés de part et d'autre de la voie de desserte interne (principe de desserte en vis-à-vis). On peut envisager un accès différent si la parcelle n'est constituée que d'un lot ou deux, adapté à la nature des activités accueillies.
- **Aménager la partie intérieure de la zone d'activités**
 - L'aménagement d'un espace plurifonctionnel en partie sud du site permet d'intégrer une aire de retournement, des stationnements, mais aussi un système de gestion des eaux pluviales de type bassin (lié à la mise en place d'une noue – *hypothèse à évaluer*), etc. Le positionnement de cet espace peut varier en fonction de la nature des activités accueillies.
 - Les limites des lots seront traitées par des transitions végétales adaptées à la nature des bâtiments qui seront implantés : l'objectif est d'offrir un traitement végétal qualitatif (haies, arbustes,...) entre les différents lots.



-  Voie départementale
-  Voie communale
- Voie de desserte interne à la zone :
-  Existante
-  À créer
-  Principe d'accès aux îlots
-  Trame végétale entre les îlots
-  Secteur objet de l'orientation d'aménagement
-  Limite de zone du PLU
-  Zone d'activités
-  Zone naturelle
-  Boisements à préserver
-  Espaces verts existants
-  Principe de récupération des eaux pluviales (noue)
-  Espace plurifonctionnel à aménager : stationnements, aire de retournement, bassin de gestion des eaux pluviales,...

ORIENTATION D'AMENAGEMENT : QUARTIER LE PICHAT



OBJECTIFS

Le hameau du Pichat est implanté en contrebas du centre bourg, le long de la RD 51. La densification de ce hameau s'est faite en longueur, le long de la départementale. Le groupement d'habitation est implanté en bordure de vastes parcelles agricoles au nord.

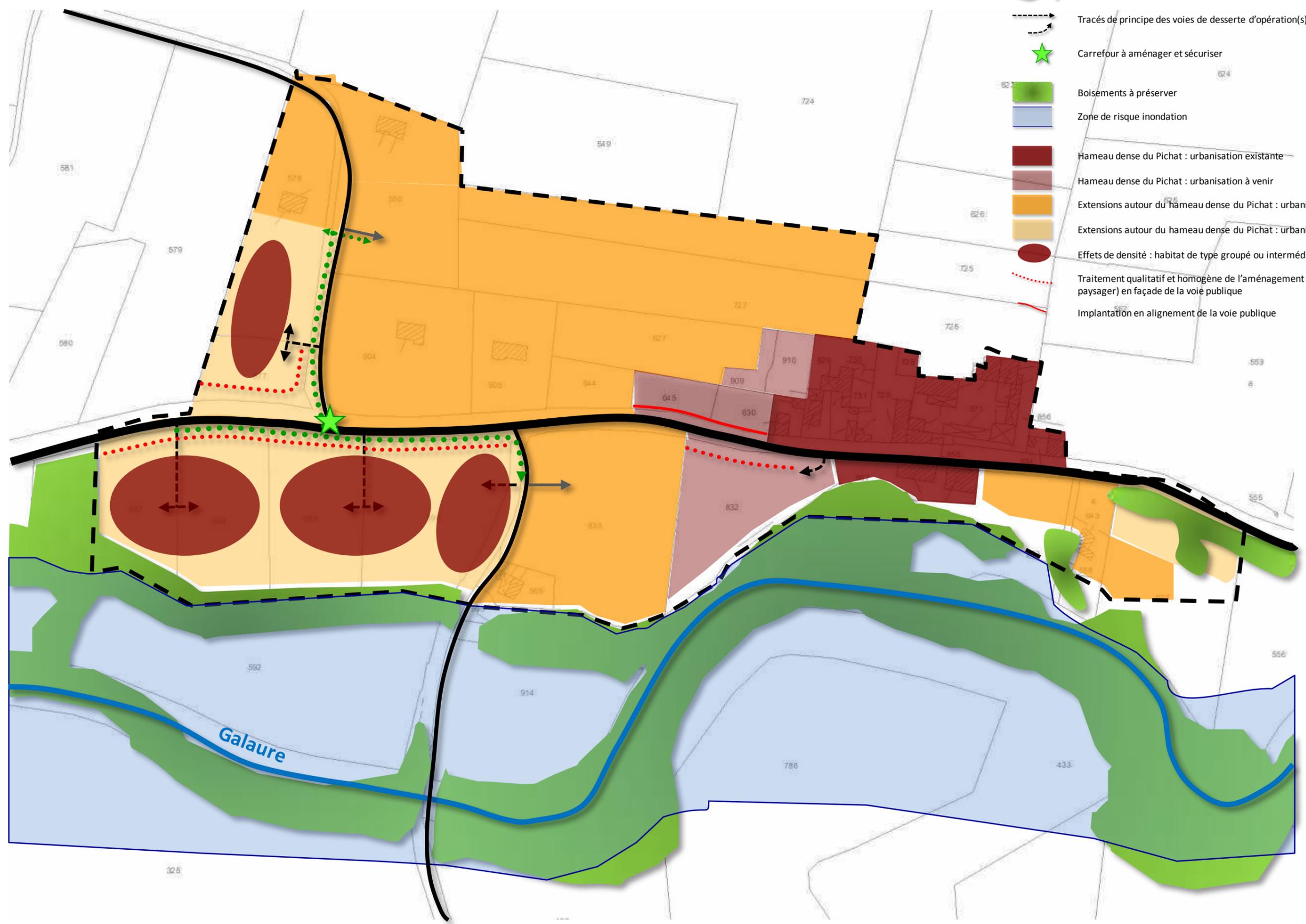
Les corps de bâtiments du cœur de hameau sont organisés autour d'une cour. Cet ensemble urbain est composé à la fois de bâtiments d'habitations mais également de granges accolées à ces derniers, dessinant un bloc, une entité urbaine d'un seul tenant. Les caractéristiques sont les suivantes : les corps de bâtiments à vocation d'habitation sont des constructions d'une volumétrie simple et dans un bloc unique, les ouvertures sont situées en majorité au sud ou à l'est, la hauteur des corps de bâtiment varie entre le R+1 et le R+2, les façades présentent soit un appareillage en épis de galets pour les plus anciens, soit un enduit coloré appliqué plus récemment. Les faîtages sont orientés est-ouest avec une toiture à deux ou quatre versants à croupe.

Les extensions récentes s'inscrivent dans un tout autre type de développement : soit sous forme d'habitat individuel, soit sous forme de lotissement traditionnel. Elles ont contribué à dénaturer l'entité urbaine historique, offrant aujourd'hui l'image d'une entité urbaine hétérogène. L'enjeu de l'extension du Pichat, principalement dans sa partie ouest, consiste à retrouver une certaine densité urbaine tout en proposant une cohérence avec les caractéristiques urbaines et architecturales du hameau.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel**
 - o Rééquilibrer les typologies de logements : maisons individuelles, maisons groupées, habitat intermédiaire, groupement d'habitation de type fermes ou hameaux
 - o Développer les petits et moyens logements pour répondre aux différentes demandes en terme de parcours résidentiel
 - o Maîtriser la consommation de l'espace en densifiant sur les secteurs stratégiques (extension du hameau)
- **Redonner une lisibilité à l'extension urbaine du Pichat**
 - o Traitement qualitatif et homogène de l'aménagement (urbain ou paysager) en façade de la voie publique, dans l'esprit du hameau. Les constructions, implantées progressivement, devront contribuer à former une entité urbaine cohérente avec celle d'un hameau. L'objectif n'est pas de recréer un hameau traditionnel, mais de réinterpréter la forme urbaine pour accueillir des formes urbaines intermédiaires. Les constructions individuelles dispersées sont à proscrire.
 - o Les habitations ou groupes d'habitations desservis présentent des volumes simples et s'adaptent aux spécificités architecturales locales (typologie des hameaux), avec un habitat de type groupé ou intermédiaire.
- **Aménager des accès sécurisés**
 - o Limitation des accès depuis la voie publique (départementale ou communale) avec le principe d'un accès desservant plusieurs habitations
 - o L'accès à la parcelle 590 depuis la voie communale se fera dans le prolongement de l'accès au lotissement existant du Clos du Pichat. L'accès à la parcelle 832 se fera avec un unique point de connexion depuis la D51
 - o Aménagement et sécurisation du carrefour entre la voie communale n°5 et la D51
 - o Création de liaisons piétonnes le long de la D51 et le long de la voie communale n°5, à hauteur des nouveaux secteurs urbanisés. Le maillage créé permettra la liaison entre les opérations récentes (lotissement du Pichat) et l'urbanisation future.
- **Prendre en compte la gestion des eaux pluviales**
 - o Réalisation des aménagements favorisant une gestion durable des eaux pluviales (rétention à la parcelle, ouvrages collectifs de type bassins, etc.)

-  Secteur sur lequel porte l'orientation d'aménagement (zone UH)
-  Voie principale existante (RD 51)
-  Voies secondaires existantes
-  Tracés de principe des voies de desserte d'opération(s)
-  Carrefour à aménager et sécuriser
-  Boisements à préserver
-  Zone de risque inondation
-  Hameau dense du Pichat : urbanisation existante
-  Hameau dense du Pichat : urbanisation à venir
-  Extensions autour du hameau dense du Pichat : urbanisation existante
-  Extensions autour du hameau dense du Pichat : urbanisation à venir
-  Effets de densité : habitat de type groupé ou intermédiaire
-  Traitement qualitatif et homogène de l'aménagement (urbain ou paysager) en façade de la voie publique
-  Implantation en alignement de la voie publique



ORIENTATION D'AMENAGEMENT : QUARTIER DES FONDS

OBJECTIFS

La réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement a permis d'identifier des secteurs potentiellement urbanisables.

Le quartier des Fonds situé sur le versant sud du centre bourg est l'un de ces secteurs stratégiques d'urbanisation de la commune.

La localisation de ce secteur, aux pieds des remparts de la cité médiévale du Grand Serre, lui confère une valeur particulière dans la mesure où il constitue une extension de l'urbanisation du bourg sur son versant sud, le plus favorable. Une réflexion sur l'extension du centre bourg sur ce secteur a été conduite. L'exposition de ce secteur sur le versant sud du Serre en fait un quartier particulièrement exposé d'un point de vue paysager depuis les principaux axes de circulation de la commune. Il participe entièrement à la qualité paysagère du centre bourg.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **Répondre aux besoins en terme de parcours résidentiel**
 - o Rééquilibrer les typologies de logements : maisons individuelles, maisons groupées du programme de la gendarmerie, habitat intermédiaire ou petit collectif, groupement d'habitation de type fermes ou hameaux
 - o Développer les petits et moyens logements pour répondre aux différentes demandes de parcours résidentiel
 - o Maîtriser la consommation de l'espace en densifiant sur les secteurs stratégiques (au sud de la rue des Vignes)
- **Inscrire le quartier des Fonds dans une dynamique de développement cohérente du bourg du Grand Serre**
 - o Dynamique de développement en épaisseur du centre bourg, le long des voies communales faisant le lien entre le centre bourg perché et la vallée de la Galaure
 - o Secteur limité par la RD66 à l'ouest, la VC5 à l'est et un linéaire de constructions au sud de la rue des Vignes
 - o Aménagement global du quartier des Fonds s'appuyant sur :
 - Au sud de la voie des Vignes : des « poches » d'habitat groupé le long de la rue des Vignes (alternance : habitat aggloméré / effet d'ouverture) ;
 - Au nord de la voie des Vignes : une urbanisation dans l'épaisseur et dans la continuité de l'existant, sous la forme d'habitat intermédiaire et individuel.
- **Structurer la zone d'extension en cohérence avec le tissu urbain existant auquel elle se raccroche : le centre ancien médiéval**
 - o Maintenir une densité suffisante afin d'affirmer le caractère urbain du bourg (maisons groupées, habitat intermédiaire ou petit collectif etc.)
 - o Imposer une trame viaire intégrée dans la pente et définissant des îlots d'urbanisation cohérents : urbanisation le long des voies communales existantes et créations de voies nouvelles parallèles aux courbes de niveau
 - o Créer du lien entre le centre bourg et le quartier des Fonds par un réseau de cheminements piétons cohérent
- **Imposer une qualité architecturale en cohérence avec l'identité locale**
 - o Adapter les nouvelles constructions aux spécificités architecturales locales (typologie des hameaux)
- **Valoriser les espaces publics et les espaces verts du centre bourg**
 - o Créer un espace public arboré en entrée de village afin de marquer l'arrivée dans le centre bourg (carrefour rue des Vignes – RD66)
 - o Maintenir une trame d'espaces verts sur le haut de coteau
 - o Favoriser l'utilisation des espaces verts par un réseau de cheminements piétons
- **Favoriser l'intégration paysagère des nouveaux quartiers en veillant à préserver la perception du village perché du Grand Serre**
 - o Marquer une couronne verte autour du centre bourg afin de préserver la vue sur les remparts et le village
 - o Perception du village perché sur le Serre : préserver les ouvertures visuelles en fond de vallée le long de la RD51, par des ouvertures visuelles entre les habitats groupés au sud de la rue des Vignes
 - o Vues depuis le centre vers l'espace rural : préserver les percées visuelles dans le prolongement des voies communales
- **Protéger et valoriser le patrimoine architectural et arboré qui structure le tissu urbain**
 - o Préserver l'alignement d'arbres en entrée de ville depuis la RD66
 - o Valoriser le tracé des anciens remparts en dégagant un interstice vert enherbé entre les remparts et les premières constructions



ORIENTATION D'AMENAGEMENT "QUARTIER DES FONDS"

 Limite de secteur	 Maisons individuelles existantes	 Remparts à conserver et valoriser	 Perspectives à valoriser
 Connexions automobiles	 Maisons individuelles à créer	 Arbres à conserver	
 Principe de desserte	 Habitat groupé à créer type Hameau (R+1 à R+2)	 Espace public arboré	
 Cheminements piétons	 Habitat intermédiaire à créer (R+1 à R+2)	 Couronne verte	
 Alignement (à 5 m)		 Gendarmerie	

